

516

**UCHWAŁA Nr XXIII/253/04
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia 17 września 2004 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
administracyjnego Nowy Konik – część IV w gminie Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 i z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62, poz.558 i Nr 113 poz.984), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41 poz. 412 i Nr 111 poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120 poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804), art. 13 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. Nr 62 poz.718, z 2001r. Nr 46, poz.499 i z 2002r. Nr 74, poz. 676) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27. 03. 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), w związku z Uchwałą Nr V/63/99 z dnia 25 marca 1999r. Rady Gminy Halinów w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Halinów oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego gminy Halinów , Uchwałą Nr X/143/99 z dnia 23 grudnia 1999r. w sprawie zmian w Uchwale Nr V/63/99 oraz Uchwałą Nr IX/74/03 z dnia 23.05.2003r., **Rada Miejska w Halinowie uchwala co następuje:**

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach administracyjnych wsi Nowy Konik – część IV, w gminie Halinów.

§2

Plan uchwała się w granicach ustalonych na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1: 5000, który jest integralną częścią planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

§3

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 3) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień,
- 4) warunków dopuszczalnych przekształceń istniejących działek geodezyjnych,
- 5) lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej kołowej,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
 - b) linie rozgraniczające ulic,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - e) tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych - oznaczone na rysunku planu symbolem MNL,
 - f) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MNU,
 - g) tereny usług komercyjnych wraz z zabudowaniami mieszkalnymi właściciela - oznaczone na rysunku planu symbolem Uk/MN,
 - h) tereny rolne - oznaczone na rysunku planu symbolem R,
 - i) tereny zieleni leśnej - oznaczone na rysunku planu symbolem LS,

§5

Orientacyjne linie rozgraniczające ulic i dojazdów, zaznaczone na rysunku planu linią przerywaną mogą być korygowane w zależności od potrzeb, przy zachowaniu ustalonej w planie szerokości oraz przekroju, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§6

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przepisy ogólne Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

- 518
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na gruncie rodzimym, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, powierzchnie użytkowane rolniczo, trawiaste nawierzchnie, a także powierzchnie wodne. Powierzchnią biologicznie czynną nie jest nawierzchnia zwirowa (grysowa) lub pokryta azurowymi płytami powierzchni dojeżdż lub dojazdów,
 - 8) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - 9) zabudowie zblokowanej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową – dwa budynki mieszkalne jednorodzinne przylegające do siebie, we wspólnej granicy działek,
 - 10) usługach i działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi o charakterze bytowym wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące na terenach mieszkaniowych (np.: handel detaliczny, szewstwo, krawiectwo itp.), których uciążliwość nie wykracza poza obiekt budowlany,
 - 11) lesie – należy przez to rozumieć grunt przeznaczony wyłącznie pod taki rodzaj użytkowania gruntu (zalesionego lub przeznaczonego pod zalesienie), o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi),
 - 12) granicy obszaru leśnego – należy przez to rozumieć granicę administracyjną użytku leśnego,
 - 13) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami pasów drogowych i ulicznych, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będących w użytkowaniu rolniczym i leśnym,
 - 14) obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć:
 - obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - pomniki przyrody,
 - 15) ilekroć na rysunku planu lub w tekście planu dany teren ma oznaczone przeznaczenie przy pomocy kilku symboli (którym odpowiada kilka definicji), to należy rozumieć, że zgodnie z określoną kolejnością zapisu - preferencją, na w/w terenie mogą występować jednocześnie wszystkie odpowiadające przeznaczeniom funkcje.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 8

Plan ustala, że dla całego obszaru opracowania i na całym obszarze opracowania:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury według ustaleń rozdziału 5 uchwały,
- 2) jako obowiązujący, plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do oczyszczalni,
- 3) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- 4) ustala się zasadę przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na

- 519
- własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z właściwym terenowo Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 5) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach szczególnych,
 - 6) ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
 - a) projekt podziału terenu winien zawierać wszystkie urządzenia sieci infrastruktury technicznej, zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej,
 - b) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
 - c) w przypadku działek o powierzchni mniejszej niż 800 m² powstałych w wyniku wtórnych podziałów, wprowadza się nakaz zblokowania dwóch budynków mieszkalnych (segmentów) – na każdej działce po jednym budynku w granicy wspólnej działek. Liczba sąsiadujących działek pod taki rodzaj zabudowy musi być parzysta,
 - d) istniejące pary niezabudowanych działek o powierzchni mniejszej niż 800 m² każda, można zabudować wyłącznie w formie zblokowanych dwóch budynków mieszkalnych w granicy,
 - e) w przypadku, gdy istniejące zainwestowanie terenu uniemożliwia zastosowanie zabudowy zblokowanej, budynki można sytuować jako wolnostojące – zachowując odległości wynikające z przepisów techniczno – budowlanych,
 - f) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki z uwzględnieniem przepisów techniczno – budowlanych z zachowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich,
 - 7) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
 - 8) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej,
 - 9) przebieg linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań dróg i ulic może być uściślony, bez konieczności zmiany planu, w trybie opracowywania danych technicznych lub projektów przebudowy drogi za zgodą Zarządcy Drogi,
 - 10) ustala się następujące minimalne odległości nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dla dróg oznaczonych symbolem KUD i KD – 6m, z dopuszczeniem odstępstwa spowodowanego istniejącym zagospodarowaniem,
 - 11) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
 - 12) w ogrodzeniu należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
 - 13) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy lub placu bądź innej linii ustalonej w planie; ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min.25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami; bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
 - 14) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych,
 - 15) możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora zgodnej z ustaleniami niniejszej uchwały, koncepcji

- 526
- zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu powiazaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami gminnymi oraz Zarządem Dróg,
- 16) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu oraz oznaczona symbolem KD może stanowić własność prywatną bez obowiązku przejęcia przez Gminę,
 - 17) usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - 18) umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych, uniemożliwiać odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych ,
 - 19) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania,
 - 20) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego,
 - 21) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych jest zabronione:
 - a) na pomnikach przyrody,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej.

§ 9

Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z programem zagospodarowania lasów należących do indywidualnych właścicieli,
- 2) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 3) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 4) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu,
- 5) na terenach położonych w sąsiedztwie granicy lasu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych (Dz. U. Nr 75, poz. 690),
- 6) wprowadza się ochronę wód podziemnych i naziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 7) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 8) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni

wysokiej: lasów, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.

52'

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§10

1. Pod zabudowę mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w formie wolnostojącej i „zblokowanej”), z zastrzeżeniem na jednej działce jeden budynek mieszkalny,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe (licząc od poziomu gruntu istniejącego do kalenicy dachu), 11 metrów od poziomu gruntu,
 - 3) w lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych (np: gabinet lekarski lub stomatologiczny, pracownia projektowa, biuro rachunkowe lub notarialne, kancelaria adwokacka itp.),
 - 4) dostosowanie architektury budynków mieszkalnych do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 25⁰-45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony wg wskaźnika 2 m.p./ działkę,
 - 4) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 40% jej powierzchni,
 - 6) ustala się minimalną wielkość działek wydzielonych pod:
 - a) zabudowę wolnostojącą - 800 m²
 - b) segment w zabudowie „zblokowanej” - 600 m²
 - 7) ustala się minimalny front działek powstałych w wyniku wtórnych podziałów:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - b) dla zabudowy „zblokowanej” – 14 m,

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

§ 11

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w formie wolnostojącej i „zblokowanej”) – z zastrzeżeniem na jednej działce jeden budynek

- mieszkalny oraz usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
- 52
- 3) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, handlu mat. budowlanymi i węglem, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe (licząc od poziomu gruntu istniejącego do kalenicy dachu) oraz na 11 metrów,
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
 - 6) ustala się minimalną wielkość działek wydzielonych pod:
 - a) zabudowę wolnostojącą - 800 m²
 - b) segment w zabudowie „zblokowanej” - 600 m²
 - 7) ustala się minimalny front działek powstałych w wyniku wtórnych podziałów:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - b) dla zabudowy „zblokowanej” – 14 m,
 - 8) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 25° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 9) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych, bez poddaszy użytkowych,
 - 10) obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu lub pogarszających stan środowiska (w rozumieniu przepisów szczególnych),
 - b) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni,
3. Na obszarze obowiązują również ustalenia zawarte w § 27 niniejszej uchwały.

Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach o charakterze leśnym

§ 11

1. Pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNL .
2. Na terenach , o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) powierzchnia nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m² ,
 - 2) wprowadza się ograniczenia powierzchni wyłączonej z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe (licząc od poziomu gruntu istniejącego do kalenicy dachu) oraz na 11 metrów,
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jednej działce jeden budynek,
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika 2 m.p./ działkę,

- 523
- 6) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 25° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 7) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 20 m.

Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej

§ 13

1. Pod zabudowę usługową z budynkiem mieszkalnym dla właściciela przewidziane są tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Uk/MN .
2. Na terenach , o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako przeznaczenie podstawowe oraz budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu w formach wolnostojącej, na jednej działce jeden budynek mieszkalny,
 - 2) plan ustala obowiązek utworzenia pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (2 kondygnacje użytkowe- druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe),
 - 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 25° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 5) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 6) w strefach uciążliwości linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych,
 - 7) minimalną powierzchnię nowotworzonej działki ustala się na 1500 m²,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 22 m,
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 50% jej powierzchni,
 - 10) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika: 3 m.p./ 100m² pow. użytkowej ,

Tereny upraw rolnych i ogrodniczych

§ 14

1. Pod uprawy rolne i ogrodnicze przewidziane są tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się utrzymanie funkcji rolnej oraz zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej w tym również zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - 2) w istniejących siedliskach dopuszcza się możliwość rozbudowy i budowy nowych obiektów związanych z produkcją rolną,
 - 3) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

Tereny lasów

§ 15

1. Tereny leśne oznaczone zostały na rysunku planu symbolem LS.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje ochrona terenów leśnych zgodnie z przepisami ustaw szczególnych,
 - 2) ustala się adaptację istniejącej zieleni i duktów leśnych,
 - 3) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej i ogrodzeń z wyjątkiem granic obszarów sąsiadujących z drogami,
 - 4) zalecenie zalesiania terenów będących w użytkowaniu nieleśnym,

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 16

1. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) ulice dojazdowe (gminne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m i postulowanych szerokościach jezdni 5m, oznaczone symbolem literowym KUD na rysunku plany,
 - 2) dojazdy, oznaczone symbolem literowym KD (drogi prywatne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 8m, z dopuszczeniem min. szerokości w liniach rozgraniczających 5 m, z powodu istniejącego zagospodarowania.

§ 17

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Nowo tworzona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do ulicy – bezpośredni lub przez wydzielony dojazd o szerokości min. 5m i nieprzekraczalnej długości 50m.
3. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki niezbędne jest utworzenie nowej ulicy dojazdowej, nie wyznaczonej na rysunku planu, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
 - 1) szerokość nowej ulicy w liniach rozgraniczających powinna wynosić 9 m,
 - 2) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu i o długości ponad 50 m musi mieć stworzone warunki do zawracania, przy czym plan zaleca realizację placu manewrowego o wymiarach min. 12 x 12m,
4. Adaptuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m. Przyjęte linie rozgraniczające, nie zabezpieczają możliwości prowadzenia planowanej, pełnej infrastruktury podziemnej w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się na tych terenach prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów.

§ 18

Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 19

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych.

Rozdział 5

Zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 20

- 1. Ustala się , że obszar objęty planem będzie zaopatrywany w wodę z gminnych ujęć wody.
- 2. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
- 3. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działkach.

Kanalizacja

§ 21

- 1. Dla terenów nie wykluczonych z zabudowy ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji bądź wywóz ze zbiorników bezodpływowych (lokalizowanych w granicach działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami) przez specjalistyczny zakład oczyszczania na warunkach (ilość i jakość ścieków) określonych przez właściciela (administratora) kanalizacji i oczyszczalni. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę indywidualnych – przydomowych oczyszczalni ścieków (zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi).
- 2. Ze względu na przewidywaną rozbudowę i modernizację oczyszczalni gminnej, ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
- 3. Dla obiektów usługowo-wytwórczych wytwarzających ścieki technologiczne plan ustala obowiązek budowy urządzeń podczyszczających ścieki do parametrów określonych przez odbiorcę w przepisach o jakości ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej.
- 4. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
- 5. Plan ustala odprowadzanie wód opadowych w systemach indywidualnych powierzchniowo na teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przez właściwy organ do spraw ochrony środowiska.
- 6. Wody opadowe z terenów i obiektów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska powinny być przed wprowadzeniem do odbiorników (wody powierzchniowe, grunt) oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (separatorach) lokalizowanych na gruntach własnych inwestorów.

Elektroenergetyka

§ 22

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne: 110/15 kV "Stara Miłosna" i 110/15 kV „Sulejówek” (poza obszarem opracowania).
2. Ustala się zasadę zasilania w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez jej budowę i rozbudowę dokonywaną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

Gazownictwo

§ 23

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Ustala się, że sieci gazowe powinny odpowiadać warunkom technicznym określonym w przepisach szczególnych (aktualnie, tj. w dniu uchwalenia planu, rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r., Dz. U. nr 97 poz.1055).
3. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
4. W ogrodzeniach należy sytuować szafkę gazową dostępną od ulicy.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 24

1. Ustala się wywóz nieczystości stałych poza obszar objęty planem.
2. Zakłada się selektywną zbiórkę odpadów. W planach zagospodarowania działek należy wyznaczać miejsce do selektywnego składowania odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia .
3. Odpady płynne winny być wywożone na podstawie umów zbiorowych lub indywidualnych do punktu zlewnego.

Hydrografia

§ 25

1. Ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej ochrony przeciwpożarowej oraz przebiegów tras komunikacyjnych określonych w planie.
2. Ustala się zakaz osuszania zbiorników wodnych.
3. Istniejące cieki i rowy melioracyjne, w trakcie robót konserwacyjnych nie mogą być poszerzane i pogłębiane, ponieważ zwiększy to ich drenujący charakter.
4. Plan zaleca, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
5. Ustala się zachowanie funkcji istniejących rowów, do których należy zaliczyć odbiór wód pochodzących ze spływu wód powierzchniowych.

Ciepłownictwo

§ 26

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu, z preferencją paliwa gazowego bądź elektryczności lub oleju niskosiarkowego. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Rozdział 6

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 27

1. Ustala się konieczność zachowania rygorów bezpieczeństwa dla lokalizacji obiektów kubaturowych w pobliżu istniejących i projektowanych linii wysokich napięć 400 kV, 220 kV i 110 kV – wg wymogów Polskiej Normy PN-E-05100-1:1998.
2. W celu określenia warunków zagospodarowania terenu na obszarach położonych w strefach ochronnych linii elektroenergetycznych:
 - od linii 110 kV – pas terenu o szerokości po 19m w obie strony od osi linii,
 - od linii 220 kV – pas terenu o szerokości po 35m w obie strony od osi linii,
 - od linii 400kV - pas terenu o szerokości po 45m w obie strony od osi linii,
 ustala się, że wszelkie zamierzenia dotyczące sytuowania obiektów budowlanych(w tym na stały pobyt ludzi), sadzenia drzew lub innych działań prowadzących do zmiany zagospodarowania terenu wymagają każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia przy współdziałaniu specjalistów z Zakładu Energetycznego lub Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. – w zależności od kompetencji.
3. W pozwoleniu na budowę obiektów, położonych w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych, należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczególnych.
4. Na terenie położonym wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia dla zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują odległości podstawowe zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r., Dz. U. nr 97 poz.1055). Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 lipca 1995r.

Rozdział 7

Ustalenia konserwatorskie w zakresie dóbr kultury

§ 28

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 29

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, z terenu objętego planem, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 30

Zgodnie z art. 10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu. Stawkę procentową określa się w wysokości 0% dla całego obszaru planu.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Halinów.

§ 32

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miastkiej w Halinowie
[Signature]